



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fls. _____

Pág. 501

000382/2024

Sooretama/ES, 21 de março de 2024.

Ofício GAB nº. 069/2024.

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

21 MAR 2024

Nº _____

Fls. _____

307/2024

Assunto: Encaminha - Projeto de Lei

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre o uso e a ocupação do Solo no Município de Sooretama e dá outras providências.

Oportunamente, solicito a esta Augusta Casa, que a tramitação do presente PL, **seja em caráter de URGÊNCIA**, à luz de necessidade premente do Poder Executivo Municipal.

Senhor Presidente e Senhores Edis, ao finalizar esta mensagem o faço com serena alegria, expressando aos senhores Representantes da Sociedade Sooretamense, votos de que sejamos todos iluminados por Deus que, em primeira instância, é quem nos inspira a construir uma sociedade melhor, nos orienta na consecução do caminho do bem-estar, bem gerir, bem legislar, bem participar, bem contribuir, e bem desenvolver.

No ensejo, reitero a Vossa Excelência e a seus ilustres pares protestos de alta estima e distinta consideração.

Assinado por ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI 031.***.***.***
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
21/03/2024 18:07:19

ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA

EXMO SENHOR,

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SOORETAMA - ES





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Fls. 03

PROJETO DE LEI Nº 40 /2024

“DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SOORETAMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, nos termos da Lei Orgânica Municipal, faz saber que encaminha para apreciação da Augusta Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta lei estabelece as diretrizes do regime urbanístico e outras disposições que regulamentarão o uso e a ocupação do solo no âmbito do Município de Sooretama.

Parágrafo Único. Esta lei pauta-se pelos critérios gerais delineados pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), Lei de Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445, de 2007), e Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766, de 1979, e alterações posteriores).

Art. 2º. As normas estabelecidas nesta Lei têm como premissa atender às disposições do Plano Diretor Municipal e à legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, orientando-se pelas seguintes diretrizes:

I – Fomento da ocupação e do uso do território municipal em conformidade com as dinâmicas existentes, as características físico-ambientais, a distribuição de equipamentos, infraestrutura, transporte e serviços urbanos, considerando as possibilidades de investimentos públicos;

II – Exploração sustentável das áreas não urbanas, com potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas, tais como agropecuárias, extrativas, pesca artesanal, apicultura, artesanato e turismo;

III – Alinhamento da política municipal com a preservação das áreas de proteção ambiental instituídas;

IV – Proteção das áreas de preservação e de fragilidade ambiental.

Art. 3º. Fazem parte integrante desta legislação:

I – ANEXO 1 – Mapa do Macrozoneamento Municipal;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Prefeitura Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

- II – ANEXO 2 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III – ANEXO 3 – Tabela de Índices Urbanísticos
- IV – ANEXO 4 – Grupo de Atividades;
- V – ANEXO 5 – Vagas em Garagens e Estacionamento de Veículos e Bicletas.
- VI – ANEXO 6 – Seções Transversais para Via Local, Coletora, Arterial, Ciclovia e Padrão de Calçadas.
- VII – ANEXO 7 – Hierarquia Viária.

Art. 4º. Os critérios estabelecidos por esta Lei devem ser estritamente observados em diversas situações, tais como:

- I – Na emissão de alvarás para construção em áreas urbanas e rurais;
- II – Na concessão de alvarás para localização e funcionamento em áreas urbanas e rurais;
- III – Na implementação de planos, programas, projetos, obras e serviços relacionados a edificações de qualquer natureza;
- IV – Na urbanização de áreas;
- V – Em empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos do solo.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I – Afastamento mínimo das divisas:** distância entre os limites extremos da edificação e as divisas laterais e de fundos do imóvel;
- II – Altura máxima da edificação:** número de pavimentos a partir do térreo;
- III – Alinhamento predial:** linha divisória entre o imóvel e a via ou logradouro público; **IV – Alvará de construção e alvará de demolição:** documento expedido pelo órgão municipal competente responsável por autorizar a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- V – Alvará de localização e funcionamento:** documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fl. 05

Pág. 504

000382/2024

VI – Área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico da fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

VII – Área de Expansão Urbana: área prevista para orientar e direcionar o crescimento e urbanização futura da cidade;

VIII – Áreas Verdes Urbanas: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinados aos propósitos de recreação, repouso, lazer, parques urbanos, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades e a atividades esportivas, desde que abertas e permeáveis;

IX – Áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos, comunitários, de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, assistência social e outras de interesse público;

X – Altura da Edificação: é a distância entre o ponto mais elevado da edificação (elemento construído), e o plano horizontal que contém o ponto de cota igual à média aritmética das cotas de nível máximas e mínimas dos alinhamentos;

XI – Coeficiente de aproveitamento: valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;

XII – Embasamento: Parte da edificação coletiva composta por pavimento térreo e até mais três pavimentos, destinados a usos não residenciais, como comércios, serviços, garagens, áreas comuns nas edificações multifamiliares, cujas dimensões horizontais excedem a projeção dos pavimentos superiores, respeitada a taxa de ocupação máxima;

XIII – Equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, esporte, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XIV – Gabarito: número máximo de pavimentos da edificação;

XV – Gleba: é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal n.º 6.766/79, ou seja, porção de terra que não foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei;

XVI – Habitação coletiva ou multifamiliar: conjunto de edificações que comportam mais de 2 (duas) unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fla. _____

Pág. 505

000382/2024

XXVII – Habitação unifamiliar: uma única edificação residencial isolada/geminada/agrupada no imóvel, destinada a servir de moradia a uma só família, com acesso individual;

XXVIII – Habitação em série: agrupamentos residenciais constituídos por habitações unifamiliares implantadas em um mesmo lote (transversais ou paralelos ao alinhamento predial);

XIX – Habitação transitória: caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário, ou seja, a receber hóspedes mediante remuneração;

XX – Lote padrão: porção do imóvel, resultante de loteamento, desmembramento, condomínio de lotes, com testada para a via e área mínima determinada pelo zoneamento;

XXI – Macrozoneamento: divisão territorial do espaço em macrozonas tendo como subsídio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos;

XXII – Manancial superficial: é aquele que pode ser constituído por córregos, rios, riachos, lagos, represas, açudes, barramentos e que pertence à bacia hidrográfica definida a partir do local de captação de água para abastecimento público;

XXIII – Ocupação do solo: forma como a edificação ocupa o imóvel, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre eles;

XXIV – Recuo do alinhamento predial: distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial;

XXV – Recuo lateral/fundos: distância entre o limite lateral/fundos da edificação e o terreno vizinho, podendo ter aberturas ou não conforme parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XXVI – Setor: compreendem as áreas que fazem testadas para o sistema viário ou apresentam condicionantes, para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo;

XXVII – Taxa de ocupação máxima: proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o imóvel e sua área total;

XXVIII – Taxa de permeabilidade mínima: proporção entre o total de área permeável do imóvel e sua área total;

XXIX – Testada mínima: largura mínima do imóvel voltada para a via pública;

XXX – Vaga de Garagem: é o local destinado ao estacionamento ou parada de veículos;

XXXI – Vaga de bicicleta: é o local destinado ao estacionamento ou parada de bicicletas;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

XXXII – Vaga/área de embarque e desembarque: é o local destinado a parada de veículos, para fins de embarque e desembarque de pessoas que ali estejam sendo conduzidas;

XXXIII – Vaga/área de carga e descarga: é o local destinado a parada de veículos, para o carregamento ou descarregamento de produtos;

XXXIV – Zoneamento: divisão do território em macrozonas, zonas e setores para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS E AFASTAMENTOS

Art. 6. Considera-se para o cálculo da área máxima computável, nas edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, toda a área construída.

Art. 7. No cálculo da área máxima computável, com exceção das edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar, não serão computadas:

I – As áreas destinadas à guarda e circulação de veículos;

II – As áreas destinadas a lazer e recreação, recepção e compartimentos de serviço do condomínio e áreas técnicas nas edificações residenciais multifamiliares e de uso misto;

III – A área destinada à circulação horizontal e vertical em que a circulação horizontal possua largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV – O primeiro e o segundo pavimentos destinados obrigatoriamente à atividade de comércio ou serviço do Grupo 01 (um), 02 (dois) ou 03 (três) localizados nos Eixos de Dinamização e que ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação estabelecida para o uso e no mínimo 60% (sessenta por cento) da testa do lote;

V – O primeiro pavimento quando destinado a atividade de comércio ou serviço do Grupo 01 (um), 02 (dois) ou 03 (três) e especial e que ocupem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de ocupação estabelecida para o uso mínimo 60% (sessenta por cento) da testada do lote;

VI – A área destinada à Central de Gás e Câmaras de transformação;

VII – Áreas de varandas, contíguas salas ou quartos, que não ultrapassem: 40% (quarenta por cento) das áreas destinadas aos respectivos compartimentos das unidades residenciais em condomínios residenciais multifamiliares; 20% (vinte por cento) da área destinada ao respectivo cômodo contíguo a varanda nas demais pensões, hospitais, casas de saúde e de repouso, sanatórios, maternidade e outros similares.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fls. _____

Pág. 507

000382/2024

Art. 8. Nos casos de duas ou mais atividades com grupos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetros os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto, que devem observar a tabela de índices urbanísticos.

Art. 9. O primeiro e segundo pavimentos destinados à atividade de comércio e serviço, localizado nos Eixos de Dinamização, poderão ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal, taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

Art. 10. No cálculo da área mínima permeável poderão ser computados:

I – A projeção do balcão das varandas, beirais, platibandas, sacadas e balcões, desde que tenha no máximo 01m (um metro) de largura;

II – Os poços descobertos de ventilação e iluminação com área superior a 6,00m² (seis metros quadrados) para as áreas fechadas e com reentrâncias com qualquer dimensão para as áreas abertas;

III – As áreas com pavimentação permeável, intercaladas com pavimentação de elementos impermeáveis, desde que estes elementos não ultrapassem 20% (vinte por cento) da área abrangida por este tipo de pavimentação.

Art. 11. As áreas de afastamento frontal devem ficar livres de qualquer construção, exceto:

I – Elementos descobertos, decks, piscinas descobertas, jardineiras, muros de arrimo e divisórias, vedações nos alinhamentos e nas divisas laterais, desde que construídos somente no pavimento térreo;

II – Central de gás;

III – Depósito de lixo, passadiços, abrigos de portão, guaritas com no máximo 15m² (quinze metros quadrados);

IV – Áreas destinadas ao estacionamento de bicicletas;

V – Pérgulas com sua área vazada; ocupando no máximo 50% do afastamento frontal, no sentido da sua profundidade;

VI – Área para circulação de veículos;

VII – Garagens, quando as faixas de terreno compreendidas pelo afastamento frontal comprovadamente apresentarem declividade superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 12. Sobre o afastamento frontal obrigatório somente poderão avançar, em balanço, os seguintes elementos construtivos:





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fla. _____

Pág. 508

000382/2024

I – Marquises e pérgolas avançando no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, desde que fique livre sob o balanço e uma altura mínimo de 3,00m (três metros);

II – Balcões, varandas e sacadas, a partir do segundo pavimento, avançando no máximo 2,00m (dois metros), nos casos de afastamento frontal de no mínimo 10,00m (dez metros), avançando no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nos casos de afastamento frontal de no mínimo 5,00m (cinco metros) e 1,00m (um metro) nos casos de afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 13. As atividades residenciais e nas zonas especiais de interesse social poderão usar o afastamento frontal para guarda de veículos privativos sem cobertura.

Art. 14. A construção em lote, exceto em atividades residenciais, que possua confrontantes já edificados poderá utilizar o alinhamento frontal já existente.

§ 1º. Nos casos de lotes de esquina, estes poderão adotar o alinhamento frontal da quadra adjacente.

§ 2º. No caso de loteamentos aprovados após a vigência desta Lei, serão utilizadas as dimensões estabelecidas no Anexo 3 da presente Lei;

§ 3º. As obras de ampliação na área correspondente ao afastamento frontal, deverão observar aos demais índices urbanísticos do Anexo 3 da presente Lei.

§ 4º. Poderão avançar até 50% (cinquenta por cento) sobre o passeio público, coberturas móveis em balanço a uma altura de no mínimo 3,00m (três metros).

Art. 15. Nos lotes de esquina voltados para vias de diferentes hierarquias o afastamento frontal será definido a critério do proprietário.

Art. 16. Os lotes de esquina estão isentos de afastamento lateral, exceto os de uso residencial.

Parágrafo Único. No caso de loteamentos aprovados após a vigência desta Lei, de qualquer uso, o afastamento lateral obrigatório, para lotes de esquina, é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 17. No caso de edificação com tipologia arquitetônica base e torre, com mais de uma torre em um mesmo lote, o afastamento entre as torres deverá ser igual ou superior a 3,00m (três metros).

Art. 18. No caso de edificação com tipologia arquitetônica base e torre, a área correspondente a laje da cobertura da base não será computada, desde que destinada a guarda de veículos e para uso comum, ambos, sem cobertura e com guarda-corpo não superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).





Fl. _____

Art. 19. Quando os compartimentos da edificação, hall de elevadores, rampas, escadas, corredores de circulação e vãos para ar-condicionado estiverem voltados para as fachadas laterais e de fundos, além das exigências quanto aos respectivos afastamentos constantes da tabela de Índice urbanísticos desta Lei, deverão respeitar as normas relativas à iluminação e ventilação estabelecidas pelo Código de Obras do Município.

I – Abas, brises, jardineiras, ornatos e tubulações até 10% (dez por cento) do valor do afastamento;

II – Beirais e platibandas até 50% (cinquenta por cento) do valor do afastamento, ou no máximo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 20. No cálculo do gabarito das edificações todos os pavimentos serão computados, com exceção do pavimento em subsolo e meio subsolo.

Art. 21. No caso de edificações com meio subsolo, a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 22. O pavimento em subsolo, quando a fase superior da laje não tiver altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota mínima da testada do lote, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno, após a aplicação do afastamento frontal e de outras exigências da lei.

SEÇÃO III

DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 23. O número de vagas de garagem para estacionamento de veículos privativos ou de visitantes, vagas para bicicletas, vagas destinadas a embarque ou desembarque, carga ou descarga são estabelecidas no Anexo 5 desta Lei.

Art. 24. Quando duas ou mais atividades com exigências diferenciadas de vagas de estacionamento ocuparem a mesma edificação, o cálculo do número de vagas para veículos, bicicletas, embarque e desembarque e carga e descarga indicado para as mesmas, deverá ser proporcional a área ocupada por cada atividade identificada e os resultados somados para computar a demanda total da edificação.

Art. 25. Somente serão permitidas vagas de uso privativo com acesso condicionado para as residenciais unifamiliares e multifamiliares, atividades de comércio e serviço, quando pertencentes à mesma unidade.

Art. 26. Para o cálculo de vagas destinados ao estacionamento de veículos será descontada a área destinada à guarda destes veículos.

Art. 27. Não serão utilizados para estacionamento carga ou descarga, embarque ou desembarque, os espaços de acesso, circulação e manobras, nem a área de acumulação de veículos, que deverá ser localizada junto à entrada, dentro do limite do terreno.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fls.

Pág. 510

000382/2024

Art. 28. As vagas para Embarque e Desembarque e Carga e Descarga devem ser internas ao empreendimento, podendo ocupar o afastamento frontal.

Art. 29. As construções com vagas para carga e descarga em número maior que 04 (quatro) devem contar com arruamento interno para circulação e manobras dos veículos.

Art. 30. O número de vagas para estacionamento de veículos, localizados em vias ou em espaços públicos, que conduzam, ou seja, conduzidos por pessoas com deficiência ou idosos, deve corresponder a 2% (dois por cento) das vagas destinadas a visitantes, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com normas técnicas.

Art. 31. Nos casos em que não se alcançar este percentual fica obrigado à implantação de no mínimo 01 (uma) vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA SUBDIVISÃO TERRITORIAL

Art. 32. O território municipal de Sooretama fica dividido em:

I – Área Rural:

a) Macrozonas.

II – Áreas Urbanas

a) Zonas Urbanas

§ 1º. A Área Rural do Município é integrada pelas macrozonas, destinada ao desenvolvimento de atividades do setor primário (agropecuária e silvicultura); atividades turísticas; de extração de recursos naturais de forma sustentável e de proteção / conservação do meio ambiente; de modo a ser garantida a sustentabilidade, por ser estruturadora das atividades econômicas no Município.

§ 2º. A Área Urbana compreende a parcela territorial definida pelos limites do perímetro urbano, estabelecido legalmente e subdividido em zonas e setores urbanos. Destina-se à ocupação por atividades urbanas, em conformidade com as diretrizes de organização do Município, visando otimizar a utilização da infraestrutura e dos serviços públicos de alta qualidade.

§ 3º. As zonas correspondem às diversas áreas da cidade, dadas pelo ordenamento das densidades e paisagem.





Fla. _____

Art. 33. Com a modificação do perímetro urbano e zoneamento, os imóveis anteriormente classificados como rurais podem gradualmente alterar sua destinação para urbana à medida que as infraestruturas urbanas são implementadas. Posteriormente, é possível realizar o cadastro junto ao Registro de Imóveis competente para retificar a qualificação da zona alterada pela Lei Municipal.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 34. O Macrozoneamento tem como objetivo estabelecer as diretrizes fundamentais para o ordenamento do território, por meio de macrozonas, cada uma com funções específicas destinadas a orientar e organizar o desenvolvimento territorial de maneira sustentável.

Parágrafo Único. O macrozoneamento fundamenta-se no princípio da sustentabilidade, com suas vertentes voltadas para o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável. Busca assegurar a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, alinhando-se com a Agenda 21 e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030.

Art. 35. As macrozonas municipais, conforme descritas no ANEXO 1 desta Lei, são definidas por meio da delimitação das bacias hidrográficas municipais, das áreas sujeitas a restrições ambientais devido ao relevo (altas declividades do terreno), das áreas vulneráveis a erosões e escorregamentos de massa, dos maciços florestais significativos, das áreas recomendadas para ocupação urbana e atividades agrícolas, bem como das áreas potenciais para o desenvolvimento turístico:

- I – Macrozona de Proteção Ambiental;
- II – Macrozona de Ocupação Urbana;
- III – Macrozona de Uso Rural;
- IV – Macrozona de Interesse Turística
- V – Macrozona Sede.

Art. 36. A **Macrozona de Proteção Ambiental** é formada pela reserva biológica de Sooretama.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é a conservação ambiental.

§ 2º. Constituem as diretrizes gerais:

- I – Preservar, conservar e recuperar o patrimônio ambiental e paisagístico;
- II – Impedir ocupações sobre áreas de proteção ambiental sobre os recursos naturais;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fls. _____

Pág. 512

000382/2024

III – Promover a educação ambiental, de preservação, conservação e uso sustentado do meio ambiente;

IV – Proteção da fauna e flora conforme legislação estadual e federal.

Art. 37. A Macrozona de Ocupação Urbana corresponde ao território localizado dentro da área urbana do Município, com tendências a uma expansão dispersa e fragmentada da malha urbana, baixa densidade de ocupação, forte presença de vazios urbanos, rede de infraestrutura e mobilidade urbana deficitária e diversidade de usos.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é ordenar e garantir o desenvolvimento urbano em locais planejados e adequados, de maneira sustentável.

§ 2º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona de Ocupação Urbana:

I – Estimular uma ocupação urbana compacta, forçando o adensamento dos vazios urbanos e o cumprimento da função social da propriedade;

II – Compatibilizar a ocupação com a rede viária existente e projetada;

III - estimular a multifuncionalidade do território, associada à poli nucleação das atividades de comércio, serviço e equipamentos públicos;

IV - Ampliar e qualificar a rede de infraestrutura urbana e urbanizar os aglomerados subnormais.

Art. 38. A Macrozona Rural corresponde às porções territoriais propícias ao incentivo e desenvolvimento de atividades agrossilvipastoris, além da atração de agroindustriais.

§ 1º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona Rural:

I – Identificar e dinamizar as vocações econômicas da região, com especial atenção as pequenas propriedades rurais;

II - Melhorar a infraestrutura das comunidades rurais;

III – Ampliar a rede viária e de transporte público, principalmente de atendimento as comunidades rurais;

IV – Criar um ambiente permanente de discussão dentro do Conselho da Cidade de Sooretama para definição de uma política municipal para resolução dos conflitos fundiários que envolverem a região.

V – Fortalecer a agricultura familiar por meio da transformação de produtos locais de forma individual, associativa e/ou cooperativa;

VI - Promover o desenvolvimento do agronegócio e da agroindustrialização, tendo em vista o potencial logístico da BR 101;





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fla. _____

Pág. 513

000382/2024

VII – Promover o desenvolvimento da silvicultura a partir de práticas conservacionistas e com manejo adequado;

VIII – Promover integração entre as localidades rurais e a sede municipal.

Art. 39. A Macrozona de Interesse Turístico abrange a região situada ao redor da orla da lagoa Juparanã. Essa área possui uma infraestrutura urbana parcial, uma baixa densidade de ocupação, enfrenta desafios relacionados à expansão urbana e áreas de interesse ambiental, além de apresentar um considerável potencial turístico e paisagístico.

§ 1º. O objetivo geral desta macrozona é incentivar e alavancar o desenvolvimento turístico em locais potenciais, de maneira planejada e sustentável.

§ 2º. Constituem diretrizes gerais da Macrozona de Interesse Turístico:

I – Estimular melhorias na infraestrutura urbana e ampliar os serviços públicos existentes, principalmente os relacionados saneamentos ambientais e a oferta de equipamentos públicos;

II – Incentivar os usos e ocupações relacionados ao potencial turístico da região, destacando-se os serviços de hotelaria, gastronomia e lazer;

III - Impedir a ocupação em áreas de interesse ambiental.

Art. 40. A Macrozona Sede consiste nas áreas urbanas consolidadas da sede urbana e sua expansão.

§ 1º. As diretrizes gerais desta macrozona são:

I – Promover áreas adequadas para a expansão urbana dentro do perímetro urbano e nas áreas adjacentes como amortecimento rural;

II – Garantir a preservação dos maciços florestais no entorno do perímetro urbano legal;

III – Promover e garantir a expansão e instalação de empreendimentos de médio e grande porte acompanhadas dos devidos estudos ambientais, de expansão, impactos e aprovados pelo Conselho da Cidade.





CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 41. O zoneamento consiste na divisão do território em Zonas, estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência as características dos ambientes naturais e construídos.

Art. 42. As zonas são subdivisões das macrozonas em unidades territoriais que servem como referencial mais detalhado para a definição dos parâmetros de uso e ocupação do solo, definido as áreas de interesse de uso onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação.

Art. 43. O zoneamento do Município de Sooretama fica dividido da seguinte forma:

- I – Eixo de Dinamização – ED 01(um), 02 (dois);
- II – Zona de Alta Densidade – ZAD;
- III – Zona de Média Densidade – ZMD;
- IV – Zona de Baixa Densidade – ZBD;
- V – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 01 (um), 02 (dois) e 03 (três);
- VI – Zona Industrial – ZI;
- VII – Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- VIII – Zona de Interesse Ambiental – ZIA;
- IX – Zona de Proteção Permanente – ZPP.

Art. 44. Em casos de lotes ou glebas parcialmente inseridas no zoneamento ou com diferentes zoneamentos na mesma área poderão ser ajustadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE, sendo esta decisão sancionada em decreto pelo prefeito municipal.

§ 1º. O ajuste a ser realizado, consiste apenas na inclusão do lote ou gleba em uma das zonas limítrofes a área.

§ 2º. É vedado a alteração de zoneamentos e demais artigos constantes nesta Lei sem a participação popular e do Conselho da Cidade – CONCIDADE.





Fls. _____

SEÇÃO II

DOS OBJETIVOS

Art. 45. Os objetivos do Zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, na presente Lei são:

I – Direcionar o crescimento urbano e promover a melhoria do ambiente urbano com o objetivo de:

a) Proporcionar qualidade de vida à população em espaços urbanos adequados e funcionais, alinhando-se ao planejamento integrado das políticas públicas;

b) Minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

c) Estimular a ocupação de vazios urbanos;

d) Fomentar a geração de emprego e renda, promovendo o desenvolvimento e a distribuição equilibrada de novas atividades;

e) Integrar áreas urbanas periféricas;

II – Estabelecer zonas, considerando como critério básico o nível atual de urbanização, com o propósito de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;

III – Regulamentar os critérios de uso e ocupação do solo, integrados à política de parcelamento do solo.

IV – Estimular a revitalização dos centros comerciais nos bairros;

V – Estabelecer e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo como medidas para a gestão do bem público, a oferta de serviços públicos e a preservação do meio ambiente;

VI – Harmonizar usos e atividades diferenciadas, complementando-se mutuamente para promover a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e infraestrutura;

VII – Incentivar a criação de novos espaços públicos e áreas de lazer conectados à preservação ambiental;

VIII – Proteger áreas com valores naturais, culturais e paisagísticos, assim como o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural existente no Município.

SUBÇÃO I

EIXO DE DINAMIZAÇÃO

Art. 46. O Eixo de Dinamização é uma região linear inserida na área urbana, compreendendo as áreas formadas por vias estrategicamente localizadas que conectam





bairros ou servem como vias principais para eles. Essa área concentra principalmente atividades comerciais e serviços de atendimento local, municipal e regional.

Art. 47. Os Eixos de Dinamização consistem nas vias urbanas e nas propriedades com frente para essas vias, com exceção das situações em que a via acompanha áreas destinadas à preservação ou recuperação ambiental.

Art. 48. Os Eixos de Dinamização apresentam como objetivo principal:

- I - Estabelecer espaços de dinamização urbana;
- II - Fomentar a atividade comercial e a oferta de serviços que sustentem a vida urbana em diversas áreas e localidades;
- III - Reduzir as deslocamentos necessárias para o acesso diário às atividades comerciais e serviços urbanos;
- IV - Promover o desenvolvimento econômico do município de maneira integrada aos aspectos sociais, ambientais e culturais da região em que está inserido.

Art. 49. Os Eixos de Dinamização ficam definidos pelas seguintes classificações, constantes no Anexo 2 (dois):

- I – Eixo de Dinamização 01 – ED 01;
- II – Eixo de Dinamização 02 – ED 02.

SUBSEÇÃO II

ZONA DE ALTA DENSIDADE

Art. 50. A Área de Alta Densidade compreende regiões com infraestrutura consolidada, predominantemente destinadas a uso residencial, onde é desejável promover o adensamento de maneira compatível com as características específicas da área.

Art. 51. Tem-se como objetivo principal da Zona de Alta Densidade:

- I – Estimular o uso múltiplo com a interação de usos residenciais e não residenciais;
- II – Induzir a ocupação urbana a partir de infraestrutura existente;
- III – Preservar os locais de interesse ambiental e paisagístico.

SUBSEÇÃO III

ZONA DE MÉDIA DENSIDADE

Art. 52. A Zona de Média Densidade são áreas com uso predominantemente residencial, que apresentam ocupação esparsa em áreas com algum tipo de deficiência na infraestrutura, próximas as zonas ambientalmente frágeis.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fla. _____

Art. 53. Tem-se como objetivos da Zona de Média Densidade:

- I – Estimular os múltiplos usos com interação de usos residenciais e não residenciais;
- II – Adensamento construtivo compatibilizado com as características do sistema viário e com as limitações na disponibilidade de infraestrutura urbana;
- III – Prover a área de equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- IV – Ampliar e promover melhorias na infraestrutura.

SUBÇÃO IV

ZONA DE BAIXA DENSIDADE

Art. 54. A Zona de Baixa Densidade são áreas com uso predominantemente residencial, que apresentam ocupação esparsa em áreas com algum tipo de deficiência na infraestrutura, próximas as zonas ambientalmente frágeis.

Art. 55. Os objetivos da Zona de Baixa Densidade incluem:

- I - Fomentar o uso variado por meio da integração de atividades residenciais e não residenciais;
- II - Harmonizar o desenvolvimento construtivo com as características do sistema viário, considerando as restrições na oferta de infraestrutura urbana;
- III - Providenciar equipamentos e serviços urbanos e sociais para a região;
- IV - Expandir e aprimorar a infraestrutura urbana;
- V - Salvaguardar áreas de interesse ambiental ou características urbanas específicas existentes.

SUBSEÇÃO V

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

Art. 56. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) consiste em áreas situadas dentro do perímetro urbano, majoritariamente ocupadas por populações de baixa renda ou que tenham sido alvo de loteamentos e/ou conjuntos habitacionais irregulares. Essas áreas apresentam deficiências habitacionais e urbanísticas que demandam tratamento distinto dos parâmetros convencionais de uso e ocupação do solo urbano. Destina-se a programas e projetos específicos de urbanização, reurbanização, regularização urbanística e fundiária.

Art. 57. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS tem como objetivos:





- I - Facilitar a regularização urbanística e fundiária de assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- II - Eliminar os riscos associados a ocupações em áreas inadequadas e, quando inviável, realocar seus ocupantes;
- III - Prover ou expandir infraestrutura básica, equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços e comércio nessas áreas;
- IV - Possibilitar áreas destinadas à manutenção e produção de Habitações de Interesse Social - HIS, visando atender à função social da propriedade;
- V - Implementar uma política específica de desenvolvimento socioeconômico e ambiental;
- VI - Evitar a expulsão indireta dos moradores decorrente da valorização imobiliária nos imóveis beneficiados pelas ações de recuperação dos assentamentos precários;
- VII - Estimular atividades de comércio e serviços locais.

Parágrafo Único. O reassentamento mencionado no item II deste artigo deve ocorrer de maneira próxima às moradias, conforme os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Art. 58. As Zonas Especiais de Interesse Social ficam definidas pelas seguintes classificações, constantes no Anexo 2 (dois):

- I – Zona Especial de Interesse Social I – ZEIS 01;
- II – Zona Especial de Interesse Social II – ZEIS 02;
- III – Zona Especial de Interesse Social III – ZEIS 03.

Art. 59. A Zona Especial de Interesse Social 01 é composta de área pública e/ou particular com projetos habitacionais em andamento e áreas desocupadas que possibilitam a instalação de moradias, serviços e equipamentos públicos.

Art. 60. A Zona Especial de Interesse Social 02 é composta de áreas públicas ou particulares, ocupadas predominantemente por habitações precárias, população de baixa renda ou ocupações em áreas de risco, que apresentem demanda por infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários e acessibilidade inadequada, sendo possíveis de remoção devido à ocupação em áreas de risco.

Art. 61. A Zona Especial de interesse Social 03 é composta por áreas públicas ou particulares, vazias, próximas a áreas precárias, com potencial para receberem Projetos Habitacionais de Interesse Social.

Art. 62. As Zonas Especiais de Interesse Social 01 (um), 02 (dois) e 03 (três) possuem prioridade para receberem Projetos habitacionais de Interesse Social.





Art. 63. O reconhecimento de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) atribuído a loteamentos irregulares ou clandestinos não isentará os agentes executores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais estipuladas pela legislação vigente.

Art. 64. São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 2:

I – Ser ocupação de baixa renda;

II – Não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;

III – Ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existência dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;

IV – Apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana;

V – Apresentar insegurança da posse da terra.

Art. 65. A demarcação de novas ZEIS 04 não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental, assim definidas nesta Lei.

Art. 66. A criação de novas ZEIS deverá ser feita através de Lei Municipal Específica, respeitando os critérios nesta Lei estabelecida com aprovação do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 1º. A iniciativa legislativa para o reconhecimento e instituição de novas ZEIS é do Poder Executivo Municipal, condicionada aos critérios neste Lei estabelecida e com aprovação do Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 2º. O reconhecimento e instituição de novas ZEIS poderá ser por solicitação de Associação de Moradores, ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Urbano e aprovado pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

§ 3º. Aprovado pelo Conselho da Cidade as propostas de novas delimitações das ZEIS serão encaminhadas para Câmara Municipal através de projeto de Lei com delimitação do perímetro.

Art. 67. As ZEIS deverão ser objeto de Planos de Urbanização e Regularização Fundiária a partir de um conjunto de ações integrada que preservarão, sempre que possível, a tipicidade, as características locais do assentamento e as edificações existentes que não estiverem em situação de risco.

Art. 68. Os Plano de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS deverão ser elaborados em parceria entre o Poder Público e os ocupantes da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, de regularização fundiária, de infraestrutura,





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fla. _____

jurídicos, ambientais e de mobilidade e acessibilidade urbana, devendo ser orientado pelas seguintes diretrizes:

I – Delimitar a poligonal de intervenção do Plano com indicação dos domicílios diretamente beneficiados pelo projeto e as áreas beneficiadas indiretamente;

II – Apresentar previamente a metodologia de trabalho para elaboração do Plano e a poligonal de intervenção para a população;

III – Formar um Conselho gestor do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS, com membros do Poder Executivo Municipal, Legislativo Municipal e da população da área de intervenção, para acompanhamento dos trabalhos de elaboração, implementação e monitoramento do Plano;

IV – Realizar uma análise participativa da área de intervenção, abrangendo aspectos físico-territoriais, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, além de avaliar o dimensionamento das demandas presentes e futuras da comunidade. Isso envolverá a consideração de infraestrutura, habitação de interesse social, programas socioeconômicos, instalações comunitárias e áreas de lazer;

V – Elaborar estratégias para a geração de emprego e renda;

VI – Elaborar projetos intersetoriais de ação social e promoção humana;

VII – Elaborar projeto de recuperação ambiental de áreas degradadas, nos casos que couber;

VIII – Elaborar projeto de urbanização da área de intervenção respeitando as características locais;

IX – Elaborar projetos Habitacionais de Interesse Social com tipologias adequadas ao perfil da população a ser atendida;

X – Elaborar projeto de regularização fundiária;

XI – Garantir no Plano a integração entre as ações e projetos urbanísticos, socioeconômicos, ambientais e jurídicos;

XII – Definir fontes de recursos para a implementação das intervenções;

XIII – Aprovar todos os projetos e ações que compõem os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária das ZEIS com as Secretarias envolvidas;

XIV – Definir no plano os critérios que serão adotados para o acompanhamento e monitoramento das ações.

Parágrafo Único. Decreto emitido pelo Poder Executivo Municipal deverá normatizar a formação do Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS),





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fls. _____

especificando suas responsabilidades, procedimentos de operação e garantindo representação equitativa da população e dos órgãos públicos competentes.

Art. 69. Os projetos de regularização Fundiária que tratam o Art. 66 para a ZEIS 2, deverão conter, nos termos da Lei Federal 11.977 de 2009, no mínimo:

- I - Identificação da titularidade da propriedade fundiária;
- II - Realização de cadastro socioeconômico da população beneficiada;
- III - Estabelecimento dos instrumentos jurídicos a serem empregados para a titulação e os métodos de repasse das unidades;
- IV - Determinação da forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;
- V - Elaboração de um projeto de parcelamento para a regularização fundiária, incluindo a subdivisão das quadras em lotes, um quadro de áreas que demonstre a área total a ser regularizada, as áreas destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, áreas e confrontações de todos os lotes por quadra;
- VI – Estimativa de custos para a implementação das ações.

SUBSEÇÃO VI

DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 70. A Zona Industrial são áreas predominantemente ao norte da sede do município para ocupação prioritário de industriais.

Art. 71. Os objetivos da Zona Industrial incluem:

- I – Fomentar a instalação de atividades industriais ao longo da BR 101;
- II – Potencializar o desenvolvimento industrial sustentável como propagador de emprego e renda de qualidade no município;
- III – Expandir a infraestrutura para instalação de industriais de pequeno, médio e grande porte no território do Município;

SUBSEÇÃO VII

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 72. A Zona de Expansão Urbana é formada por áreas localizadas dentro do perímetro urbano, com localização adequada para a expansão urbana em função da proximidade com eixos viários consolidados, relevo com poucos acidentes geográficos e proximidade de áreas com infraestrutura.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fla. _____

Pág. 522

000382/2024

Art. 73. A Zona de Expansão Urbana apresenta como objetivos:

- I – Definir de forma racional e sustentável as áreas passíveis de expansão urbana nas proximidades de áreas urbanas consolidadas;
- II – Incentivar o adensamento construtivo e a ocupação dos vazios urbanos a partir de melhorias no sistema viário e infraestrutura urbana;
- III – Garantir integração social, econômica e urbanística destas áreas com as já ocupadas.

SUBSEÇÃO VIII

DA ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 74. A Zona de Interesse Ambiental é constituída por área com condições especiais para ser tratada como elemento que visa o estímulo as conexões verdes por meio de implantação de parques urbanos e tratamento paisagístico.

§ 1º. O município no prazo de 12 meses a partir da publicação desta Lei, deverá desenvolver um estudo para estabelecer as diretrizes e orientar o modelo de urbanização da ZIA e seu entorno, considerando os objetivos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º. A aprovação de novos parcelamentos do solo urbano em áreas passíveis de ocupação existentes na ZIA fica condicionados à definição das diretrizes a serem estabelecidas pela municipalidade após a elaboração do estudo indicado.

SUBSEÇÃO IX

DA ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

Art. 75. Compreende os espaços destinados ao desenvolvimento de funções ecológicas, paisagísticas e de biodiversidade, como as áreas de preservação permanente (APPs) dos rios e nascentes urbanas (em conformidade com o Código Florestal vigente).

Art. 76. Tem como diretrizes gerais desta Zona:

- I – Proteção ambiental dos recursos naturais;
- II – Proporcionar áreas verdes abertas e incorporadas à estrutura urbana, com função relacionada ao equilíbrio natural do ambiente urbano, considerado como reservas de áreas verdes urbanas e como locais que realçam a identidade local, bem como minimizando os impactos da urbanização;
- III - Todos os corpos hídricos e nascentes urbanas deverão ter suas Áreas de Preservação Permanente (APPs) preservadas, em cumprimento à Lei Federal – Código Florestal vigente, ainda que porventura não tenham sido mapeados como ZPP, tendo em vista imprecisões de bases cartográfica ou escalas de detalhes.





Parágrafo Único. A ZPP no que se refere as Áreas de Preservação Permanente (APPs), poderá ser ajustada ou mais bem detalhada a partir de levantamento planialtimétrico específico da área, desde que assinado por responsável técnico e emitida anotação de responsabilidade técnica pelo conselho de classe.

TÍTULO III

DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DOS USOS

Art. 77. Os usos do solo urbano são subdivididos em diferentes categoriais de uso:

I – Usos Permitidos: envolvem atividades que demonstrem evidente alinhamento com os propósitos urbanísticos da zona ou setor correspondente;

II – Usos Tolerados: Envolvem atividades cujo nível de adequação à zona ou setor será avaliado caso a caso, pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e sua respectiva Câmara Técnica.

§ 1º. Atividades não descritas em permitidas ou toleradas compreende-se como proibida.

§ 2º. Atividades não mencionadas no Anexo 4 poderão ser analisadas pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE e seu respectivo enquadramento se dará por meio de resolução do conselho.

Art. 78. Os tipos de usos e atividades serão analisados em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental, conforme a seguinte classificação:

Art. 79. Ficam vedadas as seguintes situações:

I – Mudança de destinação do uso da edificação para implantação de atividades as quais sejam consideradas como de uso proibido, na zona de uso onde a edificação está localizada;

II – Realização de quaisquer obras de ampliação ou reforma de edificações destinadas à implantação de atividades consideradas como de uso proibido, na zona de uso de localização da edificação, as quais impliquem no aumento do exercício da atividade considerada como de uso proibido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações;

III – Implantação das atividades de matadouro, curtumes, vazadouros de lixo, aterros sanitários e culturas agrícolas que atraem pássaros, considerados de natureza perigosa conforme resoluções do CONAMA.





IV – Implantação de postos de abastecimento de veículos em um raio de distância inferior a 300m (trezentos metros) de escolas, creches e hospitais, bem como a situação inversa.

CAPÍTULO II

DAS ATIVIDADES

Art. 80. Os tipos de usos e atividades serão analisados em função de seu potencial como geradores de impacto urbano e ambiental conforme a seguinte classificação:

I – Uso Residencial Unifamiliar: compreendem as edificações destinadas à habitação como 01 (uma) unidade residencial autônoma;

II – Uso Residencial Multifamiliar: compreendem as edificações destinadas à habitação com 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas;

III – Uso não Residencial: compreende as atividades de comércio, prestação de serviços, institucionais e industriais enquadradas no grupo 01 (um), 02 (dois), 3 (três) e grupo de atividades especiais constante no Anexo 4 desta Lei (Grupo de Atividades)

IV – Uso Misto: é aquele que apresenta a associação do uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com o uso não residencial, dentro de um mesmo lote, devendo ser observado as tabelas de índice urbanísticos, constante no Anexo 3 desta Lei (Índices Urbanísticos);

V – Uso Rural: aquele que envolve atividades características do meio rural, tais como agricultura, criação de animais, atividades extrativistas e aquelas compatíveis com esses usos, abrangendo a agroindústria.

Art. 81. As atividades não residenciais classificam-se nos seguintes grupos, constantes no Anexo 4 desta Lei:

I – Grupo 01: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial que não causem impactos significativos à vizinhança, poluição ambiental e nem atraem ou produzam tráfego pesado ou intenso.

II – Grupo 02: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional, que podem causar impacto significativo ao meio ambiente, à mobilidade urbana e à vizinhança demandando maior controle para sua implantação.

III – Grupo 03: Enquadram-se neste grupo as atividades de comércio, serviço, institucional e industrial dos grupos 01 (um), 02 (dois) e 03 (três) e que são potencialmente geradores de impacto ao meio ambiente, à mobilidade urbana e social no seu entorno.

IV – Atividades Especiais: São aqueles usos, atividades e edificações que apresentam características específicas do seu funcionamento ou que demandam necessidades





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

especiais de implantação por serem potencialmente causadoras de significativos impactos no entorno onde se localizam, exigindo maior controle para sua implantação.

Parágrafo Único: A permissão para as atividades especiais deverá ser avaliada e aprovada pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE por meio de resolução do conselho.

Art. 82. A fim de determinar e categorizar os usos e atividades com base no impacto urbano e ambiental, é necessário considerar os seguintes parâmetros:

I – Quanto ao impacto ambiental:

- a) Poluição sonora, aquela que gera impacto causado pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- b) Poluição atmosférica, aquela que lança na atmosfera, matéria ou energia, provenientes dos processos de produção ou transformação;
- c) Poluição hídrica, aquela que lança efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- d) Geração de resíduos sólidos, aquela que produz, manipula ou estoca resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública.

II – Quanto ao impacto na mobilidade urbana:

- a) Geração de Tráfego pesado: operação ou atração de veículos pesados como ônibus, caminhões, carretas, máquinas ou similares que apresentem lentidão de manobra com ou sem utilização de cargas;
- b) Geração de tráfego intenso: atividades que atraem intenso número de pessoas em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas ou veículos gerando grande número de vagas de estacionamento e embarque e desembarque criados ou necessários;

III – Quanto ao impacto urbanístico:

- a) Interferência significativa na infraestrutura urbana;
- b) Interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- c) Necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;
- d) Interferência significativa na paisagem urbana;
- e) Interferência significativa na vizinhança.

Art. 83. A análise técnica dos impactos urbanos para fins de enquadramento quanto ao grupo de atividades não exclui a necessidade de licenciamento ambiental ou Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos casos que a legislação exigir.





CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 84. Entende-se por Sistema Viário a rede destinada:

- I – Ao deslocamento de pessoas e bens, que abrange as vias destinadas à circulação de pedestres e à circulação de ciclistas e outros meios de transportes não motorizados;
- II – As vias destinadas à circulação de veículos automotores para transporte coletivo;
- III – As vias destinadas à circulação de veículos de carga;
- IV – As vias destinadas à circulação de veículos automotores para transporte individual;
- V – As áreas de estacionamento para bicicletas;
- VI – As áreas de estacionamento para veículos automotores e os pontos de parada para o transporte coletivo.

SEÇÃO I

DA HIERARQUIA VIÁRIA

Art. 85. A hierarquia viária tem como objetivo classificar as vias segundo sua função, o seu tráfego predominantemente e as características de articulação nas diferentes escalas urbanas.

Art. 86. A hierarquia viária é fator determinante na definição de áreas centrais, de eixos dinâmicos, dos fluxos urbanos contribuindo para a distribuição equilibrada dos fluxos nas vias e promoção da acessibilidade em seus diferentes níveis.

Art. 87. A hierarquia do sistema viário de Sooretama fica definida com base na classificação abaixo constante no Anexo 7:

- I – Via Arterial Federal são rodovias que cortam a área urbanizada do município com tráfego interrompido dentro da área urbana, interligando municípios;
- II – Via Arterial Principal é a via de articulação municipal interna, possibilitando ligações de média ou longa distância;
- III – Via Coletora é a via de ligação das vias locais com as vias arteriais;
- IV – Via Local é a via destinada apenas ao acesso local ou áreas restritas;
- V – Vias Vicinais são as demais vias do município fora do perímetro urbano;
- VI – Vias para Pedestres são os logradouros públicos com características e paisagística próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.





Art. 88. As vias projetadas deverão dar continuidade às vias existentes, enquadrando-se na hierarquização viária, através de análise do fluxo futuro, considerando os índices urbanísticos previstos para a região, contando com a faixa de domínio e recuo definidos nos projetos viários previsto nos Anexos 6 e 7 e inclusões que vierem a ser feitas através de Decreto do Executivo Municipal.

Art. 89. As vias projetadas deverão respeitar a legislação ambiental e o patrimônio histórico do Município.

Art. 90. O dimensionamento de calçadas, ciclovias, vagas de estacionamento e inclinação máximas das vias de uso público, para novos projetos de urbanização e reestruturação de áreas urbanas e rurais são definidas de acordo com a hierarquia viária à qual pertence e de acordo com os Anexos 5, 6 e 7 deste Lei.

Art. 91. A seção das vias de uso público, para novos projetos de urbanização e reestruturação de áreas urbanas e rurais são definidas de acordo com a hierarquia viária à qual a via pertence e de acordo com o Anexo 7.

Art. 92. A identificação e classificação funcional das novas vias serão estabelecidas por Decreto do Executivo Municipal, mediante aprovação pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE.

SEÇÃO II

DO PROJETO CICLOVIÁRIO

Art. 93. O Poder Público deverá elaborar o Plano de Sistema Cicloviário, em regramento próprio, conforme diretrizes estabelecidas nessa lei.

Art. 94. Ficam definidos três tipos de faixas cicláveis:

I – Ciclovia é o espaço destinado à circulação exclusiva de bicicletas, separado da pista de rolamento dos outros modos por terrapleno, com mínimo de 0,20m (vinte centímetros) de desnível, sendo habitualmente, mais elevada do que a pista de veículos motorizados, podendo localizar-se ao longo do canteiro central ou nas calçadas laterais;

II – Ciclofaixa é o espaço destinado à circulação de bicicletas, contíguo à pista de rolamento de veículos automotores, sendo dela separada por pintura e/ou dispositivos delimitadores denominados de tachas pelo Código Brasileiro de Trânsito;

III – Faixa Compartilhada são faixas de utilização mista para meios de transporte não motorizados, podendo ser compartilhada de forma integral – uso misto contínuo ou por horários pré-determinados.

Art. 95. São objetivos básicos das ciclovias, ciclofaixas e faixas compartilhadas:





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fls. _____

I – Possibilitar o uso de um meio não motorizado para deslocamento da população eficaz, de menor custo que o motorizado e de forma a estimular atividades físicas e o uso de um meio não poluente de transporte;

II – Promover a humanização de espaços de passagem e desenvolver o comércio e serviços locais;

III – Conectar áreas do Município, visando atender às necessidades de deslocamento da população;

IV – Servir como opção para os deslocamentos diários da população como escola e trabalho, visando à diminuição do uso do automóvel para deslocamentos de curta e média distância;

V – Atender ao maior número de bairros, observando sempre seu percursosas inclinações máximas aceitáveis;

VI – Servir como opção de deslocamento para fins de lazer, através de um passeio seguro fora das vias de principal fluxo.

Art. 96. A implantação de ciclovias, ciclofaixas e faixas compartilhadas devem contar com a comunicação e sinalização adequadas visando garantir a segurança aos usuários.

Art. 97. Nas demais regiões rurais, o fluxo de bicicletas ocorrerá de forma compartilhada com automóveis, devendo conter equipamentos de apoio, como mobiliário urbano adequado, paraciclos, além de sinalização.

Parágrafo Único. Em caso de rodovias ou vias de tráfego de cargas, o fluxo de bicicletas ocorrerá em separado.

Art. 98. Os edifícios públicos, industriais, estabelecimento de ensino, centros comerciais, condomínios residenciais, residencial multifamiliar, edifícios de escritórios público ou privado, salas comerciais, hotéis, parques, áreas de lazer e outros locais de grande fluxo de pessoas, deverão possuir locais para estacionamento de bicicletas, bicicletários e ou paraciclos como parte da infraestrutura de apoio a esse modal de transporte.

Art. 99. O paraciclo é o local destinado ao estacionamento de bicicletas, por um período de curta duração, somente por algumas horas, em espaço público, equipado com dispositivos para acomodação delas.

Art. 100. A área destinada ao estacionamento de bicicletas poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal das edificações, porém sem ocupar as áreas de calçadas ou destinadas à circulação de pedestres.

Art. 101. O número de vagas destinadas ao estacionamento de bicicletas nas áreas internas dos edifícios consta no anexo 5.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fla. 30

Pág. 529

000382/2024

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 102. O uso e ocupação do solo obedecerão aos requisitos estabelecidos na legislação ambiental municipal, bem como no Código de Obras, de Posturas, Parcelamento do Solo Urbano e demais normas aplicáveis.

Parágrafo Único. Qualquer cidadão que cometer infração relacionada ao disposto nesta Lei estará sujeito à aplicação das penalidades previstas no Código de Obras e suas regulamentações, assim como no Código de Posturas do Município.

Art. 103. Para o cálculo da taxa de ocupação em escolas e instituições voltadas para a educação e assistência social, considerando os espaços destinados ao lazer, circulação e esportes, incluindo aqueles que podem ser cobertos ou fechados, será possível considerar apenas 50% dessa área construída para efeitos da taxa de ocupação. Essa medida visa garantir que, no total do cálculo da taxa de ocupação de toda a área edificada no terreno, não seja excedido o percentual máximo permitido para a zona em que o terreno está localizado.

Art. 104. Qualquer atividade que não tenha sido especificada na presente Lei deverá ser analisada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal e/ou pelo Conselho da Cidade - CONCIDADE.

Art. 105. Os empreendimentos enquadrados por legislações estaduais e federal como geradores de impacto ambiental, por sua categoria, porte ou natureza, que possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 106. O uso irregular anterior à presente Lei poderá ser considerado tolerado, desde que tenha existência regular anterior à vigência desta Lei, devendo ser submetido à apreciação do CONCIDADE.

Art. 107. As atividades industriais poderão ser permitidas nas zonas classificadas como Eixo de Dinamização – ED I e II, Zona de Alta Densidade – ZAD, Zona de Média Densidade – ZMD e Zona de Baixa Densidade - ZBD, desde que estejam classificadas pela legislação ambiental como de pequeno ou médio grau poluidor e enquadradas como microempresa ou microempreendedor individual, bem como, obrigatoriamente, tenha área de carga e descarga que suporte sua atividade e viabilidade de infraestrutura.

Art. 108. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

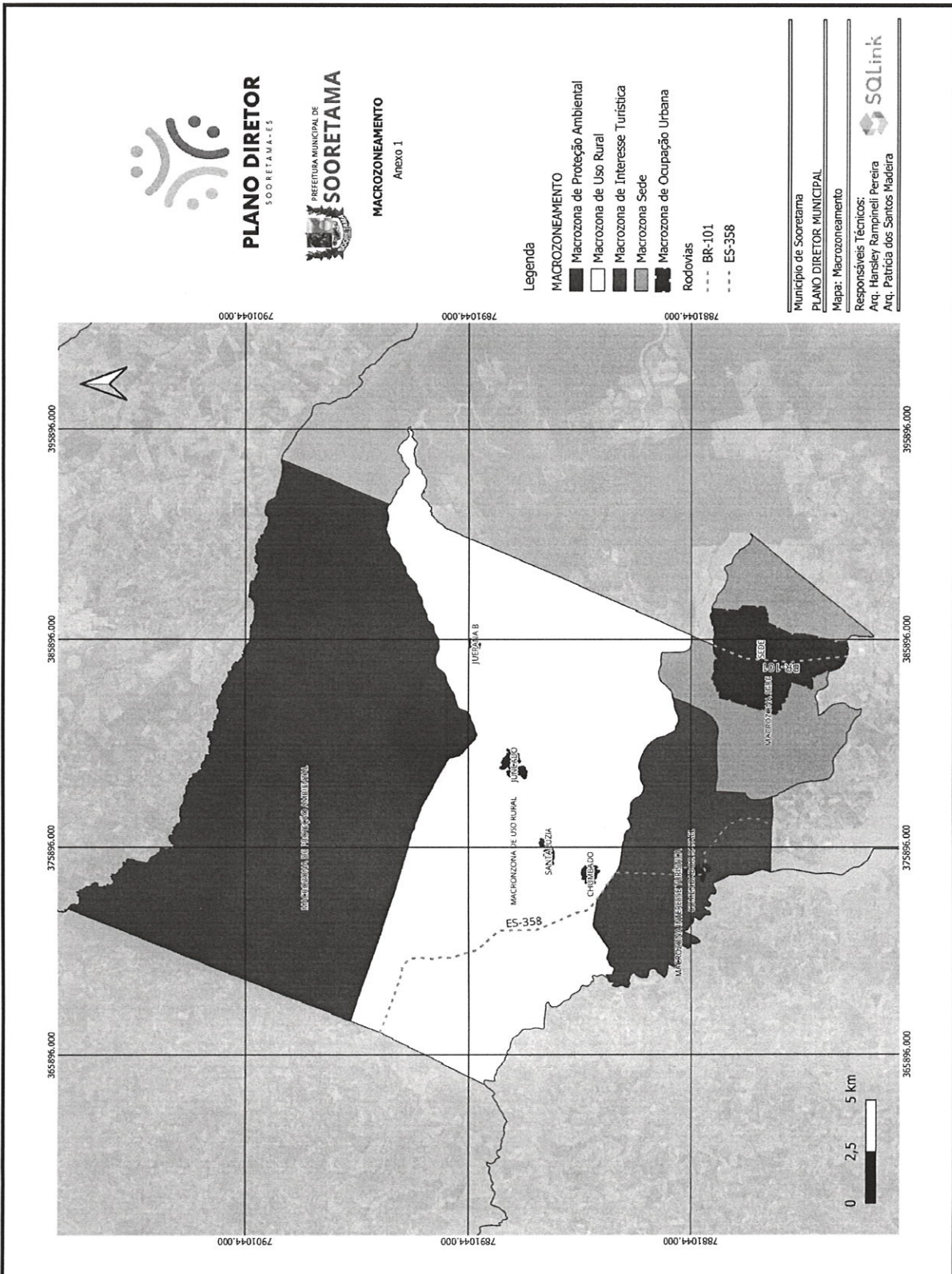
Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo
Fls. _____

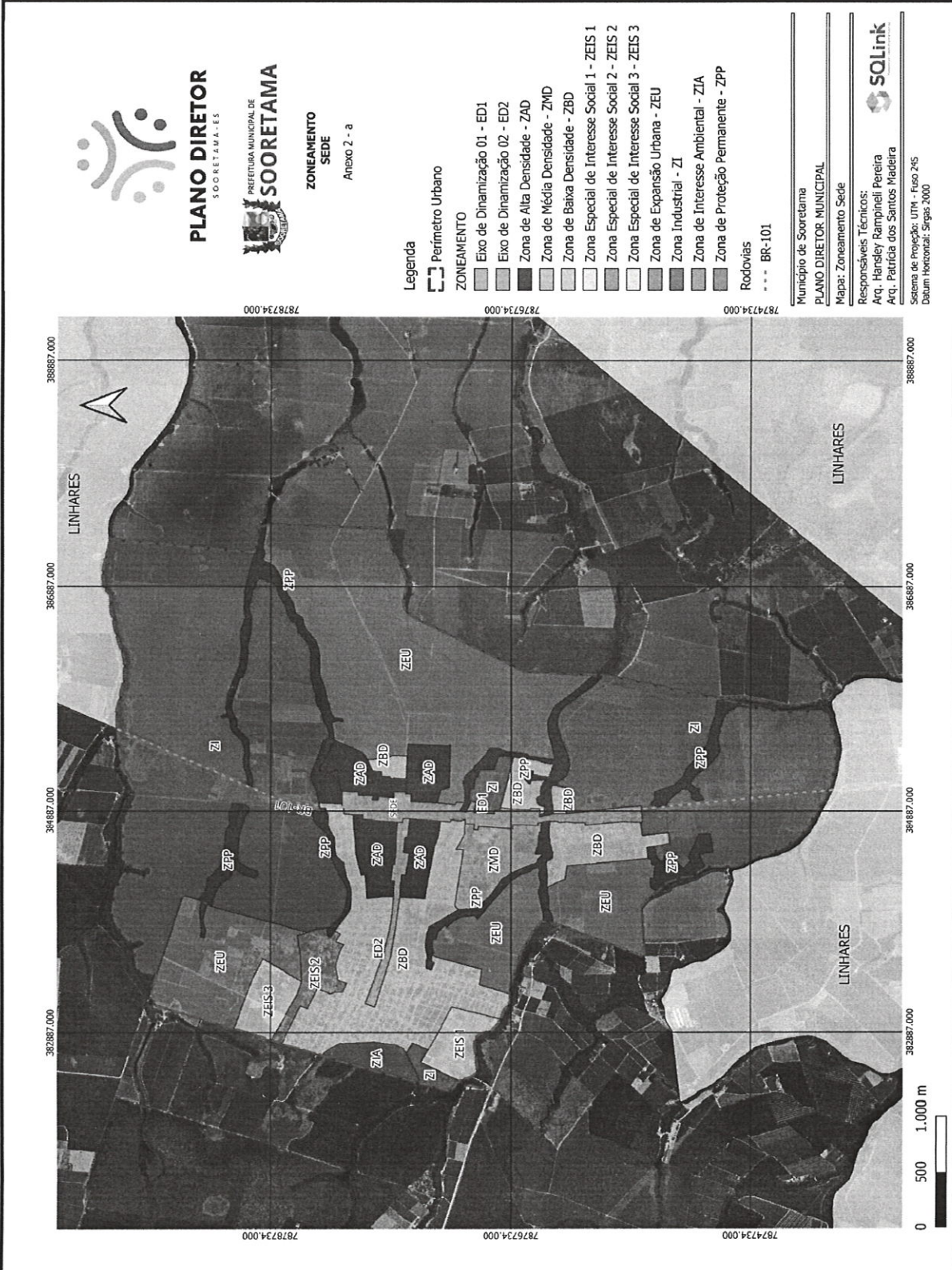
31

ALESSANDRO BROEDEL TOREZANI
PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA



32
[Handwritten Signature]







PLANO DIRETOR SOORETAMA - ES



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SOORETAMA
ZONAMENTO
COMENDADOR RAFAEL

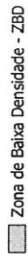
Anexo 2 - b

Legenda

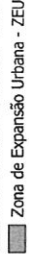


Perímetro Urbano

ZONAMENTO



Zona de Baixa Densidade - ZBD



Zona de Expansão Urbana - ZEU

Rodovias



--- ES-358

Município de Sooretama
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Mapa: Zonamento Comendador Rafael
Responsáveis Técnicos:
Arq. Hansley Rampineli Pereira
Arq. Patrícia dos Santos Madeira
Sistema de Projeção: UTM - Fuso 24S
Datum Horizontal: Sigsig 2000








PLANO DIRETOR
SOORETAMA-ES
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SOORETAMA

ZONEAMENTO
CHUMBADO
Anexo 2 - C

Legenda

-  Perímetro Urbano
- ZONEAMENTO**
-  Zona de Baixa Densidade - ZBD
-  Zona de Expansão Urbana - ZEU

Município de Sooretama
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Mapa: Zoneamento Chumbado
Responsáveis Técnicos:
Arq. Hansley Rampinelli Pereira
Arq. Patrícia dos Santos Medeira
Sistema de Projeção: UTM - Fuso 21S
Datum Horizontal: Srasg 2000








PLANO DIRETOR
SOORETAMA - ES



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SOORETAMA

ZONEAMENTO
JUERANA B
Anexo 2 - d

Legenda

-  Perímetro Urbano
- ZONEAMENTO**
-  Zona de Baixa Densidade - ZBD
-  Zona de Expansão Urbana - ZEU

Município de Sooretama
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Mapa: Zoneamento Juarana B
Responsáveis Técnicos:
Arq. Hensley Rampineli Pereira
Arq. Patrícia dos Santos Madeira
Sistema de Projeção: UTM - Fuso 24S
Datum Horizontal: Sigsig 2000








PLANO DIRETOR
SOORETAMA-ES




PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
ZONEAMENTO
JUNCADO
Anexo 2 - e

- Legenda**
-  Perímetro Urbano
 - ZONEAMENTO**
 -  Zona de Baixa Densidade - ZBD
 -  Zona de Expansão Urbana - ZEU

Município de Sooretama
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
Mapa: Zoneamento Junçado

Responsáveis Técnicos:
Arq. Hansley Rampinelli Pereira
Arq. Patrícia dos Santos Madeira

Sistema de Projeção: UTM - Fuso 24S
Datum Horizontal: Sigsas 2000



Fla. *[Handwritten Signature]*



PLANO DIRETOR
SOORETAMA - ES



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SOORETAMA
ZONAMENTO
SANTA LUZIA
Anexo 2 - f

Legenda

- Perímetro Urbano
- ZONAMENTO**
- Zona de Baixa Densidade - ZBD
- Zona de Expansão Urbana - ZEU

Município de Sooretama
PLANO DIRETOR MUNICIPAL
 Mapa: Zonamento Santa Luzia
 Responsáveis Técnicos:
 Arq. Hansley Rampinelli Pereira
 Arq. Patrícia dos Santos Madeira
 Sistema de Projeção: UTM - Fuso 24S
 Datum Horizontal: Srgas 2000





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX: 3273-1282

Pág. 538
000382/2024

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
EIXO DINAMIZAÇÃO 01 – ED 01

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1) (2) (3) (4)	ÍNDICES					AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)				PARCELAMENTO	
	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
PERMITIDOS		2,0									
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)				3	12m		1,5m com abertura	1,5m com abertura			
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Multifamiliar (3)							1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		300m²	

Fls. 30





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

(4)	Residencial Multifamiliar	6,0	75%	10%	8	32m	12m	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+H/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+H/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	12m
	Misto									
(Residencial e Atividades do Grupo 1, 2)	Atividades do Grupo 1 e 2	3,0	G3 – Subcategorias 3.1, 3.2 e 3.3	3	12m	5m	1,5m com abertura	1,5m com abertura	3m	
										Indústrias de Pequeno e Médio Porte

(1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 540
000382/2024

- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Fls. 41





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 541
000382/2024

42
Aug



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3- TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
EIXO DE DINAMIZAÇÃO 02 – ED 02

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO														
USOS (1) (2) (3) (4) (12)		ÍNDICES												
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO				
							FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA			
Residencial Unifamiliar														
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)		2,0			3	12m				1,5m com abertura			1,5m com abertura	
Condomínio por unidade autônoma com Habitação			75%	10%					3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.			1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	300m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX: 3273-1282

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA ALTA DENSIDADE - ZAD

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO																					
USOS (1) (2) (3) (4) (12)	ÍNDICES					AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)				PARCELAMENTO											
	CA MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA												
PERMITIDOS																					
Residencial Unifamiliar																					
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)	2,0			3	12m						1,5m com abertura	1,5m com abertura									
Condomínio por unidade autônoma com Habitação											1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.									

45
[Handwritten signature]





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Fls. 40



Multifamiliar (3) (4)	6,0	75%	10%	10	40m	3m	12m	300m ²
Residencial Multifamiliar							Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	
Misto							Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+h/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)								
Atividades do Grupo 1 e 2								
	G3 – Subcategorias 3.1 e 3.3			3	12m	5m	1,5m com abertura	
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte						1,5m com abertura	
							3m	

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 546
000382/2024

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000

CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 547

000382/2024

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA MÉDIA DENSIDADE - ZMD

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO														
USOS (1) (2) (3) (4) (12)		ÍNDICES												
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA	TO	TP	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO					
		MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	MÁXIMA (2)	MÍNIMA		FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA				
Residencial Unifamiliar		2,0			12m	3								
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (1)										1,5m com abertura	1,5m com abertura	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.		
Condomínio por unidade autônoma com Habitação			75%	10%										





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 549
000382/2024

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

50





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000

CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 550

000382/2024

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo

Fls. 51



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA BAIXA DENSIDADE – ZBD

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS (1) (2) (3) (4) (12)	ÍNDICES										
	CA MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	TO MÁXIMA (2)	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO		
PERMITIDOS	TOLERADOS					FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA	
Residencial Unifamiliar											
Condomínio por unidade autônoma com Habituação Unifamiliar (3)	1,5		3		12m		1,5m com abertura	1,5m com abertura			300m²
Condomínio por unidade autônoma com Habituação							1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.			



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Multifamiliar (3) (4)	75%	10%	4	16m	3m	12m
Residencial Multifamiliar	3,0					
Misto						
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)						
Atividades do Grupo 1 e 2						
	G3 – Subcategorias		3	12m		
	3.1 e 3.3					
	Indústrias de Pequeno e Médio Porte					
					1,5m com abertura	1,5m com abertura
					3m	3m

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.

[Handwritten signature]





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.
- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

53





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 553
000382/2024

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS (1) (2) (3) (4) (12)		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA	TO	TP	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (7)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (10)			PARCELAMENTO	
		MÁXIMO (1) (5) (9) (11)	MÁXIMA (2)	MÍNIMA		FRENTE (6)	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar		2,0	75%	10%	12m	3				
Condomínio por unidade autônoma com Habitação Unifamiliar (3)										
Condomínio por unidade autônoma com Habitação								3m	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.	1,5m com abertura para edificações com até 3 pavimentos.

Fls. 54





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vítório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 554
000382/2024

Multifamiliar (3) (4)	4,0	8	32m	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+H/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	Edificações com mais de 3 pavimentos obrigatoriamente 1,0m+H/30 ou, mínimo de 1,5m, com ou sem abertura.	10m	200m²
Residencial Multifamiliar							
Misto							
(Residencial e Atividades do Grupo 1 e 2)							
Atividades do Grupo 1 e 2							

- (1) A isenção do cálculo do coeficiente de aproveitamento será aplicada ao pavimento térreo destinado a atividades comerciais ou de serviços dos Grupos 1 e 2, desde que ocupe, no mínimo, 50% da taxa de ocupação estabelecida para o uso e, pelo menos, 60% da largura da frente do lote. Esta regra não se aplica aos condomínios de unidades autônomas.
- (2) O pavimento térreo designado para comércio, serviços dos Grupos 1 e 2 ou uso comum tem permissão para ocupar a totalidade da área remanescente do terreno, considerando as restrições de afastamento frontal, assim como as regulamentações referentes à iluminação e ventilação dos ambientes.
- (3) Os condomínios por unidade autônoma que incorporarem atividades comerciais e de serviços direcionadas ao sistema viário devem especificar distintamente as áreas destinadas ao uso residencial e de comércio e serviço dentro da gleba, a fim de calcular os índices urbanísticos.
- (4) Para condomínios compostos por unidades autônomas, abrangendo habitações unifamiliares e multifamiliares, os índices urbanísticos a serem seguidos devem ser os estabelecidos para o uso residencial multifamiliar.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 555
000382/2024

- (5) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (6) É permitido ocupar 100% do recuo frontal a partir da altura mínima de 5,50 metros no afastamento frontal.
- (7) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (8) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (9) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (10) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (11) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- (12) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

56





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 556
000382/2024

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 01, 02 e 03 – ZEIS 01, ZEIS 02 e ZEIS 03

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS (1) (8)	ÍNDICES (6) (7)									
	CA MÁXIMO	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (5)			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS					FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residencial Unifamiliar										
Residencial Multifamiliar										
Misto (Residencial e Atividades do Grupo 1)	Atividades do Grupo 2	1,5	70%	10%	3	12m	3m	1,5m com abertura.	1,5m com abertura.	5m
Atividades do Grupo 1		2,0								125m ²

Pa
57





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

- (1) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (2) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (3) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
- (4) Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (5) No cálculo do afastamento lateral e nos fundos, considera-se (h) como a distância entre a laje do térreo e a laje do último pavimento.
- (6) Para efeitos de regularização fundiária, o município terá a prerrogativa de estabelecer índices específicos.
- (7) Os projetos habitacionais de interesse social autorizados nas zonas especiais de interesse social pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Sooretama, terão gabarito máximo de 4 pavimentos, coeficiente de aproveitamento 2,5, taxa de ocupação de 70% e afastamento frontal de 3m.
- (8) No uso misto a Atividade não residencial deverá ficar restrita ao primeiro e segundo pavimentos.

58





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SOORETAMA
ANEXO 3 - TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA INDUSTRIAL - ZI

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO												
USOS (1)	ÍNDICES											
	TOLERADOS	CA	TO	TP	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (2)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (3)			PARCELAMENTO		
MÁXIMO (4) (5)		MÁXIMA	MÍNIMA	FRENTE			LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA		
PERMITIDOS												
Atividades do Grupo 1 e 2												
G3												
Subcategorias												
3.1., 3.2 e 3.3												
Industrias de Pequeno Porte												
Industrias de Médio Porte											1,5m com	1,5m com



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 559
000382/2024

Indústrias de Grande Porte	2,4	60%	20%	3	5m	abertura.	abertura.	700m
Indústrias Grande Potencial Poluente								

- (1) Quando duas ou mais atividades com usos diferentes compartilham o mesmo lote ou gleba, os índices urbanísticos a serem considerados devem ser baseados na atividade que apresenta o menor coeficiente de aproveitamento, exceto em situações de uso misto.
- (2) Para edificações que incluam meio subsolo, a altura total da construção deverá ser acrescida em 1,5 metros.
- (3) Atividades de hospedagem são: pousada, hotel, pensão e albergue.
Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.
- (4) As áreas do pavimento do subsolo destinadas ao uso comum ou guarda de veículos não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000

CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 560

000382/2024

Câmara Municipal de Sooretama
Estado do Espírito Santo



ANEXO 4 – GRUPO DE ATIVIDADES

GRUPO 1 – G1

1. Uso Não Residencial

1.1 Comércio de abastecimento de âmbito local, sem consumo no local, tais como:

- Adega;
- Armazém, empório, mercearia;
- Bomboniere;
- Casa de carnes (açougue, avícola, peixaria);
- Casa de massas;
- Comércio de alimentos para viagem;
- Confeção e comercialização de alimento congelado;
- Fornecimento de comida preparada para entrega;
- Delivery (entrega de alimentação)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 561

000382/2024

- Montagem de lanche e confecção de salgados;
- Padaria, panificadora;
- Quitanda, frutaria;
- Comércio de produtos hidropônicos, inclusive produção.

1.2 Comércio diversificado, tais como:


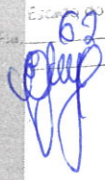
- Atividades comerciais em geral, exceto as pertencentes ao grupo de atividades comércio especializado.

1.3 Serviços Pessoais, tais como:

- Cabeleireiros e outros tratamentos de beleza, inclusive para animais domésticos;
- Cabines para localização de caixas bancárias automáticas;
- Centros de estética;
- Estacionamentos de veículos com no máximo 40 (quarenta) vagas;
- Lavanderias e tinturarias (não industriais);
- Postos de coleta descentralizados de materiais para exame clínico.

1.4 Serviços Profissionais, tais como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/CG12018.html>

Assinatura Municipal do Secretário
Espírito Santo





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

- Escritórios e consultórios em geral; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Agências de representação de indústria, comércio, agricultura e negócios em geral, inclusive da administração pública; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Agência bancária de capitalização e poupança, de cobrança e de crédito; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Financiamento e investimento; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Agência de informações, de empregos, de mensagens e entregas encomendas; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Passagens e turismo; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Imobiliária; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Escritórios de assessoria de importação e exportação, de assessoria fiscal e tributária; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- De auditores, peritos e avaliadores, de consultoria e serviços; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Técnicos profissionais; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Agências de prestação de serviços e negócios em geral; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Serviços fotográficos e copiadoras; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

Fls. 





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 563
000382/2024

Câmara Municipal de Sooretama
Espírito Santo
Fla



1.5 Serviços técnicos de confecção ou manutenção, tais como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- Serviços de manutenção predial (eletricista, encanador, pedreiro, pintor, chaveiro, vidraceiro, raspagem e aplicação de revestimentos, jardineiro); <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Alfaiate, costureiro, bordadeira, camiseiro e similares; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Conservação, reparação e manutenção, limpeza e reparos de máquinas e de aparelhos <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html> eletrodomésticos, elétricos e eletrônicos de uso domiciliar; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Conservação, reparação e manutenção, limpeza e reparos de outros objetos pessoais e cosméticos (bicicletas, brinquedos, canetas, cutelarias, engraxatarias, extintores e Outros); <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Reparação e manutenção de calçados e artigos de couro; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Reparação de obra e objetos de arte; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Confecção de carimbos, maquetes e molduras; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Laboratório de prótese dentária; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Lapidação; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Oficinas de joias, gravação, ourivesaria, relógios. <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitorio Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

1.6 Serviços de educação, tais
como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- Biblioteca e gibiteca; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Brinquedoteca; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Educação pré-escolar; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Parque infantil; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Creche; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

1.7 Grupo de atividades: serviços sociais, tais
como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- Abrigo de medidas protetivas para crianças e adolescentes; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Albergue; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Asilo; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Berçário; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Dispensário; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Telecentros; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

65





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA
Rua Vitório Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 565
000382/2024

Orfanato. <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- 1.8 Associações** comunitárias, culturais e esportivas,
como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Locais de reunião até 100 (cem) lugares, tais como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Associações beneficentes; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Associações comunitárias e bairros; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Associações científicas, políticas, culturais e profissionais; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Institutos, fundações ou organizações governamentais; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Associações esportivas. <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- 1.9 Grupo de atividades: serviços de hospedagem ou moradia, tais**
como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Casas de repouso ou geriatria; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
 - Conventos / mosteiros / seminários com locais de reunião até 100 (cem) lugares; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

Câmara Municipal de Sooretama
Município de Espírito Santo





PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vitério Bobbio, 281 – Centro - Cep.: 29927-000
CNPJ: 01.612.155/0001-41 – TELEFAX.: 3273-1282

Pág. 566
000382/2024

- Flats e apart hotéis; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Hotéis; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Motéis; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Pensionatos; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Pensões; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Outros tipos de hospedagem. <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

1.10 Serviços da administração e serviços públicos, tais como: <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

- Agências de correios e telégrafos; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Agências telefônicas; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Cartórios de registro civil; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Cartórios de notas e protestos; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Consulados e representações diplomáticas; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Delegacia de ensino; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>
- Junta de alistamento eleitoral e militar; <http://www.legislacaoonline.com.br/linhares/Arquivo/Documents/legislacao/html/C612018.html>

